

קול קורא להגשת הצעות לזכות שימוש בשטחים במרכז הספורט העירוני גלי חיפה

כללי

החברה הכלכלית לחיפה בע"מ (להלן- החברה) שהינה תאגיד עירוני בבעלות עיריית חיפה, רכשה את הזכויות במרכז הספורט העירוני גלי חיפה ומנהלת את תפעולו (להלן- מרכז הספורט).

החברה מעוניינת לקבל הצעות למתן זכות שימוש בשטחים במרכז הספורט, על פי המפורט להלן ולצרכים התואמים את אופי ויעוד המקום, בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין. על כל המעוניין להציע הצעות במסגרת קול קורא זה למלא בדייקנות אחר המבוקש בו, לרבות נספח א'.

מובהר כי אין בהליך זה כדי לחייב את החברה בקבלת הצעות והחברה תפעל בעניין זה לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לאפשרויות השימוש במרכז הספורט, לנהלי החברה ולהוראות כל דין.

מרכז הספורט העירוני גלי חיפה והשטחים המיועדים לשימוש

המרכז ממוקם בכניסה הדרומית לחיפה, ב"לב" מספר מרכזי ומגרשי ספורט מענפי הטניס והכדורגל, סמוך למרכז הקונגרסים, לבית מלון, ל-2 מרכזי מסחר גדולים, אצטדיון הכדורגל סמי עופר, פארקי מת"ם ומדעי החיים ושכונות מגורים עם אלפי יחידות דיור קיימות ושלבנייה. מיקום המרכז והמצוי בסביבותיו בתצ"א ובמפות שבעמודים הבאים.

מרכז הספורט גלי חיפה מתפקד כמרכז ספורט עירוני גדול ומצליח. למרכז אלפי מגויים חודשיים קבועים, ועוד מבקרים רבים על בסיס יומי. במרכז מתקיימים אירועי ספורט, תרבות ופנאי. המרכז פועל ברציפות לאורך כל ימות השנה כולל בימי שבתון ובחגים.

המרכז משתרע על שטח של כ-32 דונם, הכוללים: 3 בריכות, חדר כושר, חדר ספינינג, חדרי סטודיו לחוגים, סאונות, ג'קוזי, חנייה זמינה בהיקף גדול במרכז ועוד חניונים ציבוריים סמוכים.

המציע במסגרת קול קורא זה יוכל לעשות שימוש בשטחים המוצעים להלן לטובת הפעלת מסעדה, בית קפה, אולם אירועים, תרבות וכנסים, חנויות ספורט, פנאי, אופנה, רפואת ספורט, קליניקות לנותני שרות בתחום הספורט, בריכה טיפולית, אטרקציה תיירותית, משרדים, "שילובים" של עסקים המפרים הדדית אחד את השני (לדוגמה: חנות ספורט משולבת עם בית קפה ו/או מסעדת בריאות) וכדומה.

להלן פירוט השטחים המוצעים להשכרה:

מסד	תיאור הנכס	מ"ר - הערכה	דמי שימוש מינימאליים למ"ר לחודש לא כולל מע"מ
1	מתחם בנוי בשטח של 120 מ"ר לא כולל רחבת הכניסה וחצר	120	55 ₪

להלן- הנכס

הנכס יימסר למציע הזוכה במצבו הנוכחי.

חיובי ארנונה אשר יחולו על נכס זה בהתאם לדרישת הרשות המקומית ועל פי כל דין ישולמו ע"י בר הרשות.

חיובי מים וחשמל ישולמו כל חודש בחודשו למרכז הספורט העירוני גלי חיפה בהתאם לצריכה בפועל.

יוצמדו למדד המחירים לצרכן

מובהר כי בין המציע הזוכה לחברה יחתם הסכם שימוש בנוסח ההסכם המצ"ב לקול קורא זה ובו יפורטו כל תנאי ההפעלה והשימוש. המציע הזוכה יתחייב כי הפעילויות לא יגרמו לכל מטרד, מכל סוג שהוא, ולא יהיה בהן כדי לפגוע ו/או למנוע מהחברה לעשות שימוש בשאר השטחים של מרכז הספורט.

זכות השימוש בשטחים

מובהר, כי החברה תוכל לתת לאחרים זכויות שימוש בחללים/אולמות/חדרים/מתקנים/שטחים אחרים במרכז הספורט כל עוד המציע הזוכה יוכל לקיים את פעילותו באופן סביר ורגיל. אין במתן רשות השימוש כאמור כדי להוות שכירות מוגנת על ידי חוק הגנת הדייר נוסח-משולב התשל"ב – 1971 ותקנותיו, או כל חוק שיבוא במקומו. כמו כן אין ברשות השימוש כדי להקנות למפעיל כל זכות אחרת במקרקעין עליהם נמצא מרכז הספורט. תקופת השימוש בהתאם להסכם תעמוד על 36 חודשים והמציע הזוכה יוכל לפנות לחברה בבקשה להארכת משך ההתקשרות לתקופה נוספת בת 24 חודשים, בכפוף לאישור הנהלת החברה.

התמורה בגין השימוש

בגין רשות השימוש בשטח המושכר כמפורט לעיל ישלם המציע הזוכה לחברה תמורה בהתאם להצעתו המצ"ב לקול קורא זה ובנוסף את דרישות התשלום בגין צריכת מים וחשמל. הצעה שתוגש מתחת למחיר המינימום למ"ר שפורט לעיל לא תילקח בחשבון.

ארנונה

בר הרשות מתחייב לרשום את החזקה בנכס על שמו בעיריית חיפה וזאת תוך 15 ימי עסקים מיום חתימת ההסכם ולשאת בכל תשלומי הארנונה שיחולו על הנכס בהתאם לדרישות הרשות המקומית .

מים וחשמל

בר הרשות מתחייב לשלם למרכז הספורט העירוני גלי חיפה כל דרישה אשר תגיע לידה בקשר עם הנכס בגין צריכת מים וחשבון בהתאם למד מים ושעון החשמל הנמצאים במקום.

ביטוחים

מבלי לגרוע מאחריות המציע הזוכה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין הצדדים יערכו ויקיימו ביטוחים כמפורט בנספח הביטוח המסומן באות ב' והמצורף להסכם ההרשאה שייחתם עם המציע הזוכה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

הגשת הצעה

ההצעה תיחתם על-ידי נותן ההצעה, באופן שיחויב באופן אישי, או תיחתם על-ידי מורשה החתימה מטעם התאגיד. במקרה כזה מתבקש המציע לצרף להצעתו אישור מורשי חתימה. על כל מציע ליתן הצעת מחיר כמפורט בנספח א' להזמנה זו. הצעת המחיר הינה בלתי חוזרת, והיא מהווה תמורה סופית, מלאה ומוחלטת למתן השירותים ומילוי כל התחייבויות המציע לפי הזמנה זו והוראות הסכם ההתקשרות, לרבות כל ההוצאות שיעמוד בהם המציע בקשר למילוי התחייבויותיו על פי הזמנה זו.

תנאי סף:

הצעה התואמת את אופי השימוש בשטח ובהתאם לייעוד הקבוע בתב"ע ואופי המקום.

סיור מציעים

סיור למציעים יתקיים ביום **11.12.2023 שעה 11:00**. נקודת המפגש מרכז הספורט העירוני גלי חיפה.

שאלות הבהרה

שאלות וביורורים לגבי הקול קורא ניתן להפנות בדוא"ל למר עופר שני וזאת עד ליום **14.12.2023 בשעה 12:00** בכתובת- ofer@hec.co.il. החברה אינה מתחייבת לענות על שאלות שיופנו אליה והיא רשאית לענות על חלק מהשאלות או לענות באופן חלקי על שאלות ספציפיות. התשובות לשאלות יישלחו בדוא"ל. משלוח התשובות כאמור ייחשב כמסירה למציע והוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה או דרישה כי לא קיבל תשובות לשאלות.

מועד ההגשה

- א. ההצעה תוגש במעטפה סגורה ואטומה עליה ירשם "הצעת מחיר - הצעות לזכות שימוש בשטחים במרכז הספורט העירוני גלי חיפה", בלבד. על המעטפה לא יופיע כל סימן מזהה של המציע.
- ב. בתוך המעטפה יהיו 2 (שתי) מעטפות נפרדות, סגורות ואטומות (שגם עליהן לא יופיע כל סימן מזהה של המציע), כמפורט להלן:
- a. **מעטפה מס' 1:** הצעת המחיר (במסגרת מעטפה זו יוגש נספח א' בלבד).
- b. **מעטפה מס' 2:** במסגרת מעטפה זו יוגשו כל יתר הקול קורא וההזמנה כשהם מלאים כראוי ונושאים את החותמת הרשמית ואת חתימתו של המציע (באמצעות מורשי החתימה מטעמו) בכל עמוד ועמוד, לרבות בהסכם ההתקשרות (חתימת המציע תהיה מאומתת בידי עו"ד במקומות המיועדים לכך) וכן כל יתר המסמכים אותם נדרש המציע לצרף להצעתו (למעט הצעת המחיר).
- ג. המעטפה תופקד בתיבה המיועדת לכך במשרדי המזמין, מגדלי מת"ם 3, קומה 7, מת"ם, חיפה, **לא יאוחר מיום 21.12.2023 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד האחרון להגשת ההצעות**"). אין לשלוח את ההצעות בדואר. לא תתקבל הצעה שהופקדה בתיבת המכרזים לאחר המועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות.
- ד. המזמין רשאי, בכל עת לפני פתיחת ההצעות ולפי שיקול דעתו הבלעדי, לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות.
- ה. ההצעה תהיה תקפה למשך תקופה של 180 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות. לפי בקשת המזמין, בכתב, יאריך המציע את תוקף הצעתו, עד לקבלת החלטה סופית על זכייה בהזמנה זו. לא האריך המציע את הצעתו בתוך 7 (שבעה) ימי עסקים מהמועד שהתבקש לעשות כן, תפסל הצעתו והוא לא ישתתף בהמשך ההליך, בלי שתוקנה לו זכות או תהיה לו טענה כלשהי כלפי המזמין.
- ו. כל מציע אשר מגיש הצעה לפי הזמנה זו ייחשב כמי שוויתר מראש על כל טענה בקשר לתנאי ההזמנה ועל הזכות לבקש מבתי המשפט להוציא צו ביניים (לרבות צווי מניעה) בכל הליך משפטי בקשר עם הזמנה זו נגד המזמין או מי מטעמו ו/או נגד המציע הזוכה, ויהיה מנוע מלבקש צו ביניים בהליך כאמור.

בחינת המענה

לחברה תהא הזכות – הבלעדית – לדרוש הבהרות מאת מגישי ההצעות, ובכלל זה – להזמין את מי שתמצא לנכון לריאיון ולקבלת פרטים והסברים נוספים ביחס להצעה.

אופן בחינת ההצעות

הוגשה יותר מהצעה אחת התואמת את אופי השימוש בשטח ובהתאם לייעוד הקבוע בתב"ע תבחר החברה את הזוכה בהתאם לפרמטרים הבאים:

איכות:

ראשית יבחנו ההצעות בהתאם לפרמטרים איכותיים כמפורט להלן כאשר ההצעה האיכותית ביותר תקבל ציון מקסימאלי של 60 נקודות.

איכות ההצעה תבחן בהתאם לפרמטרים הבאים:

20 נקודות – ניסיון המציע בהפעלת נכס דומה .

10 נקודות התאמה לפעילות מרכז הספורט.

10 נקודות חדשנות והיקף מבקרים שנתי צפוי.

20 נקודות – התרשמות מהמציע על סמך המלצות, ראיון והכשרה.

מחיר:

40 נקודות - ציון מקסימאלי לעניין אמת מידה זו הוא 40 נקודות (מתוך 100 נקודות) באופן המפורט להלן.

הצעת המחיר ששכר החוזה שיוצע במסגרתה יהא הגבוה ביותר מבין הצעות המחיר של המציעים תקבל בגין אמת מידה זו 40 נקודות.

שאר הצעות המחיר תבחנה לעומת ההצעה הגבוהה, ויקבלו מספר נקודות בהתאם ליחס בין ההצעה הגבוהה לבין ההצעה הנבחרת, כפול 40. לדוגמא: אם שכר החוזה בהצעה הגבוהה הוא 20 ושכר החוזה על פי ההצעה הנבחרת הוא 10, אזי הציון שתקבל ההצעה הנבחרת הוא 20. $[X (10/20 40) = 20]$. הציון יהיה עד רמת דיוק של מאית הנקודה.

שיקול דעת החברה בהחלטותיה

יובהר, כי בכל מקרה לחברה שמורה הזכות לבטל הליך זה ו/או לפרסם מכרז פומבי ו/או לבצע הליכים תחרותיים אחרים ו/או להעניק זכות שימוש לפי דין וכיוצ"ב.

עוד מובהר, על אף האמור לעיל ועל אף פרסומו של הליך זה, כי החברה אינה חייבת ליתן רשות שימוש בשטחים כמפורט לעיל במרכז הספורט לאיזה מהגופים/היחידים המגישים מענה בהליך זה, ומתן רשות השימוש, כאמור, יהא שמור לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

החברה הכלכלית לחיפה בע"מ

נספח א'

מענה לקול קורא- הצעת מחיר

לכבוד:

החברה הכלכלית לחיפה בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: מענה לקול קורא לרשות שימוש בשטחים במרכז הספורט העירוני גלי חיפה

להלן פרטים בדבר המציע:

שם הגוף המציע:

מס' ח.פ. ת.ז.:

אופן ההתאגדות:

כתובת:

טלפון:

דוא"ל

פרטי איש קשר (שם וטלפון):

חתימה (באמצעות מורשי חתימה):

טופס הצעת מחיר

להלן הצעת מחיר בהתאם לפרוט הטבלה ובכפוף לתנאי הפנייה המפורטים לעיל:

מסד	תיאור הנכס	מ"ר - הערכה	דמי שימוש מינימאליים למ"ר לחודש לא כולל מע"מ	סה"כ דמי שימוש לחודש לא כולל מע"מ	סה"כ דמי שימוש ל- 12 חודשים לא כולל מע"מ
1	מתחם בנוי כ- 120 מ"ר לא כולל רחבת כניסה וחצר	120 מ"ר	55 ₪		

*תתכן סטייה של 5% בשטחים.

הסכם הרשאה לשימוש בשטחים במרכז הספורט גלי חיפה

נחתם בחיפה ביום לחודש 2024

בין: החברה הכלכלית לחיפה בע"מ
(להלן: "החברה")
מצד אחד

ובין: _____
ח.פ. _____
באמצעות מנהליה ה"ה _____
(להלן: בר הרשות)
מצד שני

הואיל והחברה הינה בעלת הזכויות במרכז הספורט העירוני גלי חיפה (להלן- מרכז הספורט);

והואיל והחברה פרסמה קול קורא למתן רשות שימוש בנכס כהגדרתו להלן בהתאם לשימושים התואמים את אופי ויעוד מרכז הספורט.

והואיל והצעתו של המציע הזוכה הוכרזה כהצעה הזוכה.

והואיל ויש צורך להסדיר את היחסים המשפטיים בין הצדדים;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מהות ההסכם

1. החברה תאפשר לבר הרשות שימוש בשטח של 120 מ"ר הנמצא בחלקו הדרום מזרחי של מרכז הספורט_ כמסומן בתשריט נספח א' להסכם זה ובהתאם, למפורט בקול הקורא (להלן- הנכס).
2. מובהר כי הזכות הניתנת לבר הרשות הינה זכות שימוש בלבד בכפוף לתשלום התמורה כמפורט להלן. המציע הזוכה מצהיר כי אינו מקבל חזקה ו/או זכות קניינית מכל סוג שהוא במקרקעי מרכז הספורט.

דמי השימוש

3. בתמורה לרשות השימוש בנכס כמפורט לעיל ישלם בר הרשות לחברה דמי שימוש חודשיים בסך של _____ ₪ בתוספת מע"מ (להלן- דמי השימוש).

4. דמי השימוש ישולמו על ידי בר הרשות לחברה מדי חודש מתקופת ההסכם מראש באמצעות המחאות שיימסרו לחברה במעמד החתימה על החוזה. המחאה אחת שמועד פירעונה מידי והאחרות דחיות ליום הראשון של כל חודש מתקופת ההסכם.
5. מובהר בזאת שהצעת המחיר שניתנה במסגרת הקול קרא תהא צמודה למדד המחירים לצרכן. אחת לשנה ובתום כל שנת שכירות, החברה תמציא לבר הרשות חשבון התייקרויות בגין השנה שחלפה ובר הרשות מתחייב להעביר את התשלום בהתאם. מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד הגשת הצעה.
6. מובהר כי בנוסף לדמי השימוש יישא בר הרשות בתשלומי ארנונה שיחולו על הנכס בהתאם לדרישת עיריית חיפה.

7. להבטחת קיום כל חיובי בר הרשות במהלך תקופת השכירות, ימסור בר הרשות לחברה תשלום מראש בגין שני חודשי ההרשאה האחרונים ("הבטוחה"). החברה תהיה רשאית לממש את הבטוחה, כולה או חלקה, במקרה של הפרת הסכם מצד בר הרשות שלא תוקנה לאחר מתן התראה בת 7 ימים מראש ובכתב, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף.

8. במועד חתימת הסכם זה, ימסור בר הרשות לידי החברה, המחאה לפירעון מידי בסך השווה לדמי ההרשאה בגין חודש ההרשאה הראשון וכן בגין שני חודשי ההרשאה האחרונים, בסך השווה ל- _____ ₪ (במילים: _____) **בצירוף מע"מ** וכן 33 המחאות מעותדות בגין דמי ההרשאה החודשיים בתקופת ההרשאה עבור החודשים הנותרים, מתוארכות ל- 1 לכל חודש בתקופת ההרשאה.

9. מיסים מוניציפאלי

9.1 ארנונה

בר הרשות מתחייב לרשום את החזקה בנכס על שמו בעיריית חיפה וזאת תוך 15 ימי עסקים מיום חתימת ההסכם ולשאת בכל תשלומי הארנונה שיחולו על הנכס.

9.2 מים וחשמל

בר הרשות מתחייב לשלם למרכז הספורט העירוני גלי חיפה כל דרישה אשר תגיע לידו בגין צריכת מים וחשבון בהתאם למד מים ושעון החשמל הנמצאים במקום.

תקופת ההסכם

10. הסכם זה יעמוד בתוקפו לתקופה של 36 חודשים ממועד החתימה על ההסכם (להלן- תקופת השימוש הראשונה).

בר הרשות יוכל להגיש בקשה לחברה לפחות 12 חודשים לפני תום תקופת השימוש הראשונה להארכת תקופת השימוש ב- 24 חודשים נוספים. במידה וינתן אישור החברה והסכם השימוש יוארך אזי יעלו דמי השימוש בשנה הרביעית ב-5% לעומת

דמי השימוש ששולמו על ידי בר הרשות בחודש האחרון לשנת השכירות השלישית, ובשנה החמישית יעלו ב- 5% נוספים לעומת דמי השימוש ששולמו בחודש האחרון של שנת השכירות הרביעית.

תקופת גרייס

ככל ויבקש, ועל מנת לאפשר לבר הרשות להתאים את הנכס למטרת הרישיון ומטרת השימוש, הוסכם בין הצדדים כי בר הרשות יהיה פטור מתשלום דמי הרשות בלבד למשך 3 החודשים הראשונים של תקופת הרשות, קרי, מיום _____ ועד ליום _____ בסך כולל של _____ ש"ח (להלן הגרייס).

מובהר בזאת שתקופת הגרייס הקבוע הלעיל לא תוארך וזאת בין אם בר הרשות יסיים את ביצוע עבודות ההתאמה בנכס עד לתום תקופת הגרייס ובין אם לאו.

עוד יובהר כי הגרייס ניתן לגבי דמי השימוש בלבד ולא יחול לגבי תשלומים אחרים בהם יחוב בר הרשות כגון חשמל, מים, ארנונה וכיוצ"ב ואלו ישולמו החל מיום מסירת המקום לבר הרשות.

עוד הוסכם, כי במידה ובר הרשות יפר הוראה יסודית מהוראות הסכם זה, אזי הוא ישיב לחברה באופן מידי ועם דרישתה הראשונה את דמי השכירות שהיה עליו לשלם אילו לא היה ניתן לו הגרייס.

מובהר כי החל מיום תחילת הרשות (בהתחשב בתקופת גרייס כאמור) ישלם בר הרשות את דמי הרשות כסדרם, בין שהסתיימו עבודות בר הרשות להתאמת הנכס לצרכיו זה ובין שלא.

התנהלות במרכז הספורט

11. בר הרשות מתחייב להנחות את מבקריו שלא להסתובב ברחבי מרכז הספורט. כל מבקר שימצא מסתובב יזוהר ובמידה והמקרה ישנה החברה שומרת לעצמה את הזכות להרחיקו מתחומי מרכז הספורט.

12. בר הרשות מתחייב כלפי החברה להישמע להוראות, נהלים, הסדרים וכללי בטיחות שייקבעו ויימסרו לבר הרשות על ידי החברה או מי מטעמה בכל הקשור לשימוש וההתנהגות במתקני מרכז הספורט.

הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם המזכה את החברה בביטול מידי של ההסכם ולבר הרשות לא תהיה כל תביעה ו/או טענה בגין כך.

13. מובהר ומוסכם כי בר הרשות לא יוכל לעשות שימוש בשטח בימים בהם החברה תודיע לו על כך בהתראה של 7 ימים לפחות.

14. בר הרשות מתחייב לעשות שימוש במתקני מרכז הספורט בצורה זהירה ולהימנע מכל פעולה אשר יש בה כדי לגרום לנזק כלשהו.

15. **אחריות וביטוח** מבלי לגרוע מאחריות בר הרשות על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, יערכו הצדדים ביטוחים כמפורט בנספח ב', נספח הביטוח המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

16. בר הרשות מצהיר כי השימוש שיעשה בנכס הוא על אחריותו על פי דין וכי לא מוטלת על החברה ו/או הבאים מטעמה כל אחריות לציוד של בר הרשות שיימצא בנכס. החברה אינה אחראית לכל נזק, אבדן או חסר שיגרמו לכל ציוד, בני אדם או מטלטלין השייכים לבר הרשות ו/או לצד ג' שהגיע לנכס על מנת לתת שריות או לקבל שירות מבר הרשות וזאת מכל סיבה שהיא לרבות כתוצאה מאש, עשן, רעידת אדמה, מלחמה, שיטפון, הצפה, גניבה, פריצה, פגיעת כלי רכב אחרים ובר הרשות פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזק כאמור, והכל – למעט במקרה בו נהגה החברה ו/או מי מטעמה בזדון ו/או רשלנות. מוסכם כי דמי השימוש המשולמים על ידי בר הרשות הינם עבור זכות השימוש בלבד והחברה אינה מספקת שירותי שמירה.

התחייבויות המציע הזוכה

17. בר הרשות מתחייב בזה לקבל כל רישיון ו/או היתר הדרוש מאת הרשויות המוסמכות ולשלם כל היטל ו/או מס ו/או כל סכום אחר המשולם על פי דין על ידי בר רשות בנכס לצורך מימושו של הסכם זה בקשר עם פעילותו בנכס.

18. בר הרשות מתחייב בזה להקפיד על קיומן של כל ההוראות שיינתנו על ידי כל רשות מוסמכת הנוגעות למימושו של הסכם זה.

19. הסבה:

בר הרשות מתחייב לא למסור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לתת במתנה ו/או לשעבד באיזה אופן אחר, את כל או איזה זכות מזכויותיו לפי הסכם זה ולא למסור את החזקה ו/או השימוש בנכס ו/או כל חלק ממנו ולא להרשות לכל אדם ו/או תאגיד, להשתמש בנכס ו/או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין בלי תמורה.

20. העברת מרכז הספורט ע"י החברה

החברה תהא רשאית להעביר את מרכז הספורט ובכלל זה את זכויות בר הרשות לפי הסכם זה, בשלמותן או בחלקן, לאדם ו/או לגוף כלשהו, ללא צורך בהסכמת בר הרשות ובתנאי שזכויות בר הרשות עפ"י הסכם זה לא תפגענה. בר הרשות מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר להעברת זכויותיה של החברה במרכז הספורט ו/או בנכס.

21. שינויים והתאמות בנכס

בר הרשות מתחייב לא לעשות כל שינוי בנכס בלי קבלת רשות בכתב ומראש מאת החברה. כל שינוי כאמור יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה והפרה זו תקנה לחברה את הזכות לתבוע את פינוי הנכס באופן מיידי וכן כל שינוי שיעשה בנכס ייחשב כרכוש של החברה מבלי שתחול על החברה חובה לשלם עבורו, אלא אם תדרוש החברה מבר הרשות להחזיר את הנכס למצבו הקודם ובמקרה כזה על בר הרשות לעשות זאת על חשבוננו עד למועד פינוי הנכס. לחברה הזכות להחזיר את הנכס למצבו הקודם ולקבל מאת בר הרשות כל סכום שיידרש להחזרת הנכס למצבו הקודם.

22. עבודות התאמה במושכר על ידי בר הרשות

בכפוף לאמור בסעיף 21 לעיל החברה תאפשר לבר הרשות ו/או למי מטעמו ובכלל זה לקבלנים שלו ולעובדיהם לבצע עבודות התאמה בנכס בלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:

(1) העבודות תבוצענה בכפוף לאמור להלן, מייד לאחר קבלת אישור החברה לתכנון המפורט לעבודות במקביל, אותו יגיש בר הרשות לאישור החברה. העבודות תבוצענה בתיאום עם החברה וקבלנים נוספים ככל שיש כאלו המבצעים עבודות בגלי חיפה.

(2) מובהר כי בר הרשות יידרש להציג אישור של יועץ בטיחות בקשר עם עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידו. בנוסף בר הרשות יהא אחראי בתום ביצוע עבודות ההתאמה להוצאת אישור כב"א, מכון התקנים ויתר האישורים הנדרשים על מנת לקבל טופס 4 ורישיון עסק לנכס.

(3) מוסכם כי החברה תהא זכאית בכל עת להפסיק באופן מיידי את עבודות בר הרשות במידה והופר אחד התנאים דלעיל ובלבד שמסרה לבר הרשות ללא דיחוי בו זמנית הודעה על הפסקת העבודות.

(4) בר הרשות אחראי על פי כל דין לכל נזק לגוף ו/או לרכוש מכל מין וסוג שהוא שייגרמו לכל אדם ו/או לנכס כתוצאה ו/או בקשר לביצוע עבודות ההתאמה במקביל לרבות בגין נזקים שנגרמו ו/או אירעו עקב מעשה רשלני ו/או מחדל של בר הרשות ו/או מי מטעמו.

(5) בר הרשות יבטח על חשבוננו בפוליסת ביטוח שתיערך בחברת ביטוח מורשית את העבודות שיעשו על ידה בנכס ויעביר לידי החברה אישור ביטוח כמפורט בנספח אישור הביטוחים-ביטוח עבודות התאמה בנכס.

מודגש כי הכיסוי הבטוחי לעבודות ההתאמה שיבוצעו בנכס על ידי בר הרשות יהיה באחריות בר הרשות לתקופה שממועד תחילת ביצוע עבודות ההתאמה ועד השלמתן, ובכלל זה יחול על כל פעולה של מי מטעמו של בר הרשות.

(6) בר הרשות אחראי לדאוג על חשבוננו להשגת כל ההיתרים הדרושים ו/או שיהיו דרושים על פי כל דין לשם ביצוע העבודות על ידו ו/או על ידי מי מטעמו בנכס.

(7) בר הרשות מצהיר ומתחייב כי לא תהיינה לו דרישות ו/או טענות ו/או תביעות כלשהן כלפי החברה בקשר לעבודות ההתאמה שיבוצעו על ידהו, למעט בגין מעשה או מחדל של החברה ו/או מי מטעמה.

(8) למען הסר ספק ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי כל התקנה ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או שלטים שייעשו בנכס והמשפיעים על חזיתות המבנה חייבים בקבלת אישור החברה מראש ובכתב.

(9) החברה תשתף פעולה עם בר הרשות בביצוע עבודות ההתאמה, ותאפשר לו הכנסת ציוד, אישור כניסת עובדים, קבלנים וספקים וכו'. מובהר כי על בר הרשות לבטח כל סחורה המוכנסת על ידו למושכר ולחברה לא תהיה כל אחריות בגין נזק ו/או אבדן ככל שיקרה לסחורות שתוכנס על ידי בר הרשות לנכס, אלא אם הנזק נגרם בגין מעשה ו/או מחדל של החברה.

(10) מוסכם כי בר הרשות ישא בעלויות החשמל והמים שיצרוך במסגרת ביצוע עבודות ההתאמה על ידו.

(11) מובהר כי כל מערכות גילוי אש ובקרה ככל שיותקנו על ידי בר הרשות בנכס במסגרת ביצוע עבודות ההתאמה על ידו יהיו חייבות להתממשק למערכות הקיימות בגלי חיפה.

23. ביטול ההסכם:

מבלי לפגוע בהתחייבויות בר הרשות לפי הסכם זה ובזכותה של החברה לקבל כל סעד ו/או תרופה אחרת, יחשב ההסכם לפי בחירת החברה לבטל ומבוטל ותסתיים מיד זכותו של בר הרשות להחזיק במושכר והחברה תהא רשאית לתבוע מיד את פינוי הנכס ע"י בר אם בר הרשות הפר או לא קיים איזה תנאי או התחייבות הכלולים בהסכם זה.

24. פינוי הנכס

בר הרשות מתחייב לפנות את הנכס בתום תקופת בר הרשות, או אם יפר הסכם זה והחברה תדרוש את פינוי הנכס, אף בטרם תמה תקופת ההסכם ולהחזיר את הנכס לחברה כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ כשהוא במצב טוב, תקין וראוי לשימוש כפי שהיה בעת שקיבל אותו למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר, כשהנכס כולל כל שיפוץ או שיפור המחובר לו באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו על חשבון בר הרשות, אלא אם דרשה החברה שבר הרשות יוציא את השיפורים ו/או התוספות הנ"ל מן המושכר.

אם לא יפנה בר הרשות את הנכס כאמור, או אם יפר הסכם זה והחברה תדרוש את פינוי הנכס בטרם תמה תקופת ההסכם ובר הרשות לא עשה כן תהא רשאית החברה להיכנס לנכס ולתפוס בו חזקה על כל הציוד הנמצא בו ולאסור את כניסת בר הרשות או מי מטעמו לנכס וכל זאת מבלי לפגוע בזכותה של החברה לסעדים המוקנים לה עפ"י ההסכם ו/או הדין.

אם לא יפנה בר הרשות את הנכס באופן ובמועד שיהיה עליו לפנותו על פי הסכם זה, הרי מבלי לפגוע בכל זכות אחרת שיש לחברה על פי החוק ו/או על פי הסכם זה, יהא חייב

לשלם לחברה סכום של 500 ש"ח בעבור כל יום איחור או פיגור במסירת החזקה בנכס לידי החברה וזאת כדמי פיצוי קבועים ומוסכמים מראש.
תשלום הסכום על פי סעיף זה לא יקנה לבר הרשות כל זכות להמשיך ולהחזיק בנכס.

כללי

25. הסכם זה ניתן לשינוי אך ורק בהסכם בכתב ובחתימת מורשי החתימה של בר הרשות והחברה.

22. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 על כל תיקוניו שהיו ושהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרת להגנה על דיירים, לא יחולו על זכות בר הרשות בנכס על פי הסכם זה ובר הרשות אינו ולא יהא דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על פיהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכות החברה לפנות את בר הרשות לא במשך תקופת בר הרשות ולא עם ו/או לאחר סיומה, גם אם ישונה חוק הגנת הדייר ו/או כל חוק או תקנה אחרת, ועל בר הרשות יהיה לפנות את הנכס בתום תקופת בר הרשות על פי הסכם זה ו/או עם סיומה בהתאם לתנאי הסכם זה, מבלי שיהא זכאי לתשלום ו/או זכות כלשהי מהחברה ו/או מצד ג' כלשהו תמורת ו/או עקב הפינוי. 23. סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור להסכם זה והנובע ממנו היא אך ורק לבית-המשפט המוסמך בחיפה. על הסכם זה יחולו דיני מדינת ישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום –

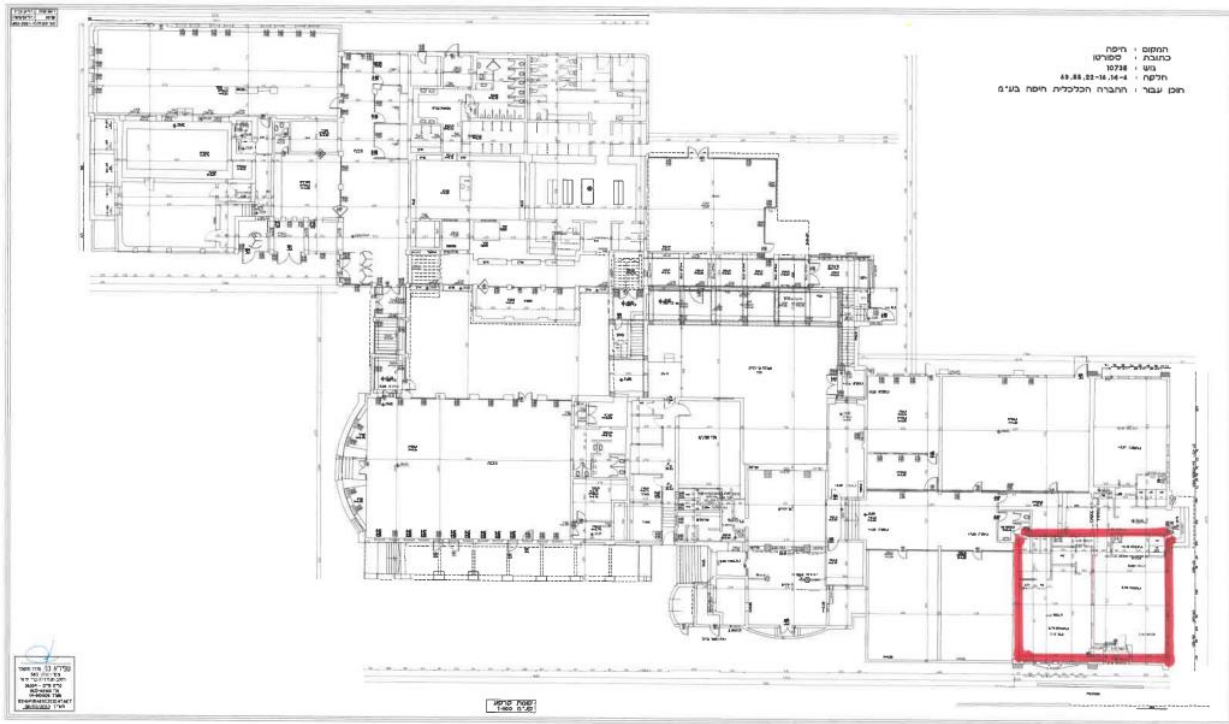
בר הרשות

החברה

נספח א'

תשריט שטחים:

צ ↑



נספח ב' ביטוח

השוכר מתחייב בזאת לשאת בכל התשלומים אשר ידרשו עבור הביטוחים הבאים אשר ירכשו ע"י המשכיר ו/או חברת הניהול במשך תקופת השכירות ותקופות האופציה אם יהיו ובהתאם למפורט להלן.

יובהר כי התחייבויות השוכר לעריכת ביטוחים הינן בהתאם לאמור להלן אף אם יחולו על הצדדים הוראות בדבר המצאת נוסח אחר של אישורי הביטוח (אישור ביטוח אחיד) מכח החוק לפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981 או כל חוק אחר בעניין זה. למען הסר ספק נוסח אחר של אישור ביטוח אשר יוכתב לצדדים על פי חוק לא יפגע בהתחייבות החוזית לעריכת ביטוחים בהתאם למצוין בהסכם על נספחיו. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בנספח זה לבין האמור באישור הביטוח האחיד, מתחייב השוכר לגרום לשינוי ביטוחיו כל מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

1. ביטוחי המשכיר

המשכיר מתחייב לערוך ולקיים, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, את הביטוחים הבאים אצל חברת ביטוח מורשית כדין, במשך כל תקופת השכירות על-פי הסכם השכירות (להלן "ביטוחי המשכיר"):

1.1. ביטוח מבנה, לרבות מבנה המושכר, על צמודותיו, לרבות כל המערכות והמתקנים (והכל רק בכל הנוגע לעבודות, מערכות ומתקנים שבוצעו על ידי המשכיר), במלוא ערך כינונם, כנגד אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס ופריצה. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

1.2. ביטוח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול, במלוא ערכם, בשל אבדן או נזק שנגרם למבנה ו/או למושכר, עקב הסיכונים האמורים בסעיף 1.1 לעיל (למעט פריצה), למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות. הביטוח כאמור יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי השוכר (אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר) ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

למרות האמור לעיל מוסכם בזה כי המשכיר רשאי, שלא לערוך את אובדן תוצאתי כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

1.3. ביטוח אחריות על פי דין כלפי צד שלישי בגין חבות המשכיר ו/או חברת הניהול על פי דין עקב כל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 10,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין פגיעה או נזק שיגרמו בשטחים הציבוריים של מבנה מעל לכיסוי הקיים בביטוחיו של השוכר. הביטוח יהיה כפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

1.4. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות המשכיר ו/או חברת הניהול כלפי עובדיהם בגבול אחריות אשר לא יפחת מסך 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח כאמור יורחב לשפות את השוכר, היה והשוכר יחשב כמעביד של מי מעובדי המשכיר ו/או חברת הניהול.

2. המשכיר מצהיר כי לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד השוכר בגין נזק שהמשכיר ו/או חברת הניהול זכאים לשיפוי עבורו (או שהיו זכאים לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה), על פי הביטוחים שנערכים לפי סעיפים 1.1 ו-1.2 לעיל, ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
3. אין בעריכת ביטוחי המשכיר כדי להוסיף על אחריותו ו/או לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או ע"פ כל דין.
4. השוכר ישלם למשכיר על פי הוראותיו, חלק יחסי מעלות עריכת הביטוחים כאמור לעיל, כיחס שטח המושכר לכלל שטחי המבנה שייכללו בביטוחים הנ"ל.

ביטוחי השוכר

5. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי כל דין ו/או על-פי האמור בהסכם השכירות, מתחייב השוכר לפני מועד קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים כלשהם למושכר ו/או ביצוע עבודות במושכר (המוקדם מביניהם) (להלן: "**המועד הקובע**") וכתנאי למסירת החזקה במושכר לידי השוכר, לערוך ולקיים למשך כל תקופת השכירות, על חשבונו של השוכר, את הביטוחים המפורטים להלן ("**ביטוחי השוכר**") אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין.
6. ללא צורך בדרישת המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר, לא יאוחר משבעה ימים קודם למועד הקובע ובהתאם לאמור להלן אישור עריכת ביטוח אחיד כשהוא חתום בידי מבטחו. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת הביטוח הינו תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה כלשהיא במושכר למרות כל הוראה אחרת בהסכם השכירות, והמשכיר יהא זכאי (אך לא חייב) למנוע את קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה והאישור לא הומצא לפני המועד המצויין לעיל. מניעת מסירת החזקה במקרה כזה, לא תהווה הפרה של הוראות הסכם השכירות על ידי המשכיר ולא תהווה הצדק לדחיית ביצוע איזה מהתחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם השכירות, לרבות ביצוע כל התשלומים החלים על השוכר על פי הוראות הסכם השכירות. בכל פעם שמבטחת השוכר תודיע למשכיר או לחברת הניהול, כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומדים להיות מבוטלים או עומדים לחול בהם שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 6.1. ביטוח תכולת המושכר לרבות ציוד ומלאי המשרת את המושכר והנמצא מחוצה לו וכן כל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או עבורו, במלוא ערכם לשוכר, כנגד אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טייס, שוד, גניבה ופריצה. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על זכות, תחלוף כלפי המשכיר, חברת הניהול והפועלים מטעמם וכן כלפי השוכרים ו/או הדיירים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה (אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר), ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. מובהר כי במקרה שבו המשכיר מממן באופן מלא ו/או חלקי את שיפורי המבנה של השוכר, תגמולי הביטוח בגין שיפורי המבנה ישועבדו למשכיר בכפוף להתחייבות המשכיר להעביר את תגמולי הביטוח אשר נתקבלו ממבטחת השוכר תוך 3 חודשים מקבלתם ובכפוף לכך כי ניתן לשקם את הנזק לדעת המשכיר.
- 6.2. ביטוח אבדן תוצאתי לשוכר (למעט דמי שכירות ודמי ניהול) עקב נזק שנגרם למרכז ו/או למושכר ו/או לתכולתו עקב הסיכונים האמורים בסעיף 6.1 לעיל, למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות. הביטוח כאמור יכלול ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר ו/או חברת הניהול ו/או הפועלים מטעמם ו/או כלפי השוכרים ו/או הדיירים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה (אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר), ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם, שגרם לנזק בזדון. למרות האמור לעיל מוסכם בזה כי השוכר רשאי, שלא לערוך את אובדן תוצאתי כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 14 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

- 6.3. ביטוח אחריות על פי דין כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר מפני אבדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא עקב ו/או בקשר עם פעילות השוכר ו/או הבאים מטעמו, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 10,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לכלול ויתור על תביעות תחלוף כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו וכן יורחב לשפות את המשכיר ו/או חברת הניהול בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי השוכר, ולעניין זה ייכללו המשכיר וחברת הניהול בשם המבוטח, בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 6.4. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות השוכר כלפי כל המועסקים על ידו, בגבול אחריות אשר לא יפחת מסך של 20,000,000 ₪ לתובע לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, עבודות גובה ובעומק, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר ו/או חברת הניהול, היה ומי מהן תיחשב כמעביד של עובדי השוכר.
7. השוכר מתחייב לחדש את הביטוחים לעיל מידי תום תקופת ביטוח ולקיימם כל תקופת השכירות והארכתה ולהמציא אישור ביטוח תקף למשכיר טרם פקיעת תוקף אישור הביטוח הקודם.
8. עבודות השוכר להתאמת המושכר
- השוכר מתחייב כי יערוך ויקיים ביטוח עבודות קבלניות בגין עבודות להתאמת המושכר אשר ייערכו על ידו ו/או ע"י מי מטעמו (אם ייערכו) וזאת כמפורט להלן:
- ביטוח "עבודות קבלניות" לעבודות השוכר במושכר (להלן: "העבודות"). שם המבוטח בביטוח זה כולל את המשכיר וחברת הניהול. הביטוח כולל את הפרקים המפורטים להלן:
- 8.1. ביטוח כל הסיכונים המבטח אבדן או נזק לעבודות השוכר במושכר, הפרק כאמור כולל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעמו ו/או כלפי שוכרים ו/או דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים במרכז אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. כמו כן, פרק זה כולל הרחבה מפורשת בדבר כיסוי לרכוש סמוך בגבול אחריות שלא יפחת מ- 20% משווי העבודות וכן הרחבה לרכוש עליו עובדים שלא יפחת מ 20% משווי העבודות ובכל מקרה שלא יפחת מ- 500,000 ₪. מובהר כי במקרה שבו המשכיר מממן באופן מלא ו/או חלקי את שיפורי המבנה של השוכר, תגמולי הביטוח בגין שיפורי המבנה ישועבדו למשכיר בכפוף להתחייבות המשכיר להעביר את תגמולי הביטוח אשר נתקבלו ממבטחת השוכר תוך 3 חודשים מקבלתם ובכפוף לכך כי ניתן לשקם את הנזק לדעת המשכיר.
- 8.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, על פי כל דין, בגבול אחריות שלא יפחת מ- 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר במשך תקופת הביטוח. רכוש המשכיר וחברת הניהול ייחשב כרכוש צד ג' לכל דבר ועניין מעבר לכיסוי הניתן לו לפי פרק א' לעיל סעיף 8.1 הפרק כאמור מורחב לשפות את המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעמו בגין אחריותם בקשר עם מעשי ו/או מחדלי השוכר והפועלים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת.
- 8.3. ביטוח חבות מעבידים המבטח את חבותו של השוכר ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמה כלפי המועסקים על ידם בביצוע העבודות בגין נזק גוף או מחלה שייגרמו להם תוך כדי או עקב העסקתם, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח. הפרק כאמור מורחב לשפות את המשכיר ו/או חברה הניהול היה ומי מהן תיחשב כמעבידה של עובדי מי מהמבוטחים.

תנאים כללים לביטוחים לעיל

9. ביטוחי השוכר יכללו תנאי לפיו אי קיום תנאי הפוליסות על ידי השוכר לא יפגע בזכויות המשכיר.
10. ביטוחי השוכר יכללו תנאי לפיו הנם ראשוניים וקודמים לביטוחי המשכיר ו/או חברת הניהול וכי המבטח מוותר על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי המשכיר ו/או חברת הניהול, בגין נזק המכוסה בביטוחי השוכר.
11. תנאי הביטוח של השוכר יכללו תנאי על פיו לא יצומצמו ולא יבוטלו, מבלי שתינתן למשכיר הודעה על כך בדואר רשום, לפחות 30 יום מראש.
12. המבטחת תאשר כי אי קיום תנאי הפוליסות על ידי השוכר לא יפגע בזכויות המשכיר.
13. תנאי הפוליסה לא יפחתו מתנאי ביט או כל נוסח דומה. ככל שקיים חריג רשלנות רבתי החריג יימחק. הביטוח בכפוף לתנאי הפוליסות וחריגיהן, עד כמה שלא שונו במפורש באישור הביטוח האחיד.

כללי

14. השוכר מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם, וכן כנגד שוכרים ו/או דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים במרכז, בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עבורו (או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה, הפרת תנאי הפוליסה או ביטוח חסר), על פי ביטוח הרכוש ואובדן תוצאתי המצוינים בסעיפים 6.1 ו-6.2 ו-8.1 לעיל, והוא פוטר בזאת את המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם ו/או שוכרים ו/או דיירים ו/או בעלי הזכויות האחרים במרכז, מאחריות לנזק כאמור, ובתנאי - בהתייחס לשוכרים, דיירים ובעלי זכויות האחרים במרכז - שבהסכמי המכר ו/או השכירות ו/או בהסכמי הניהול שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות במרכז, נכלל סעיף מקביל בדבר פטור מאחריות לטובת השוכר. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
15. ביצוע הביטוחים על ידי השוכר ו/או המשכיר ו/או חברת הניהול כאמור לעיל, לא יצמצם ולא יגרע בצורה כלשהי מהתחייבויות השוכר ואחריותו על פי הסכם השכירות ונספחיו ו/או על פי דין, ולא ישחרר אותו מחובתו לפצות כל אדם בגין כל נזק שייגרם לו או לרכושו, במישרין או בעקיפין, כתוצאה משימושה במושכר ו/או בקשר עם הסכם שכירות. השוכר מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול בקשר עם עריכת הביטוחים, לרבות במפורש בקשר עם מהותם, תנאיהם וגבולות האחריות הנדרשים על פיהם.
16. אין בעריכת הביטוחים האמורים, ו/או בהמצאת אישורי הביטוח ו/או הפוליסה ו/או בבדיקתם ו/או בשינויים משום הטלת אחריות כלשהיא על המשכיר ו/או מי מטעמו ו/או כדי להוות אישור בדבר התאמתם לאמור בהסכם זה. השוכר מתחייב לתקן את אישורי הביטוח ו/או את פוליסה הביטוח בהתאם לנספח ביטוח זה לרבות הערות המשכיר ככל שינתנו ו לא יינתנו או זאת מבלי להטיל כאמור אחריות כלשהי על המשכיר ו/או מי מטעמו.
17. למען הסר ספק מוסכם כי גבולות האחריות הנדרשים בביטוחי השוכר, הנם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר ועליו לבחון את חשיפתה לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכר מאשר ומצהיר כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה או דרישה כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם בכל הקשור לגבולות האחריות המזעריים כאמור ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף כיסויי הביטוח שהוצאו על ידו.
18. בלא לגרוע מכל הוראה בהסכם השכירות, לא יבצע השוכר את הביטוחים המפורטים לעיל, או חלק מהם, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע את הביטוחים במקומו ולשלם למבטח את הפרמיות המגיעות לו בגין הביטוחים כאמור. השוכר מתחייב בזאת להחזיר למשכיר כל סכום

ששולם עבור עריכת הביטוחים כאמור לעיל וכן כל הוצאה נלווית, מיד עם קבלת דרישת המשכיר ובצירוף ריבית פיגורים, כקבוע בהסכם השכירות, החל ממועד ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד למועד ביצוע ההשבה על ידי השוכר בפועל.

19. אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף כלשהוא ו/או משלים לביטוח עבודות השוכר, כהגדרתם להלן, ו/או לביטוחי השוכר ו/או עריכת שינוי בביטוחי עבודות השוכר ו/או בביטוחי השוכר, מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים ו/או את השינוי כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או ביטוח משלים או בכל ביטוח שונה כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, חברת הניהול ומי מטעמם. לעניין ביטוח רכוש ו/או יורחב שם המבוטח לכלול את המשכיר ואת חברת הניהול לעניין ביטוחי חבויות, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

20. בלא לגרוע מכל הוראה בהסכם השכירות מצהיר בזה השוכר, כי ידוע לו שאין על המשכיר כל חובה להחיל איזה מהוראות נספח זה על שוכרים אחרים בבניין או לחייב שוכרים אחרים כאמור באיזה מההתחייבויות החלות על השוכר בנוגע לביטוח המושכר כמפורט בנספח זה, לגבי השטחים המושכרים לשוכרים האחרים כאמור.

21. השוכר מתחייב לשפות את המשכיר ו/או חברת הניהול בגין כל נזק אשר יושת על מי מהם עקב הפרת תנאי הביטוחים אשר ייערכו על ידו.

22. מצ"ב אישורי ביטוח כחלק בלתי נפרד מנספח זה, מכח החוק לפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981. ככל שהפיקוח על הביטוח יעדכן את הקודים בנספח השירותים ו/או בנספח הכיסויים הנוספים כפי שיתפרס מעת לעת, על השוכר לעדכן בהתאם את אישורי הביטוח

23. הפרת תניה מתניות נספח ביטוח זה תהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות.

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים / אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**		
<p>באישור קיום ביטוחים תבוא הפסקה הבאה: אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p> <p>באישור על הסכמה לעריכת ביטוח תבוא הפסקה הבאה: אישור זה מהווה אסמכתא לכך שהמועמד לביטוח קיבל הצעת ביטוח, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי ההצעה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בהצעה יגבר האמור בהצעה למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור. אישור זה אינו מהווה אישור על קיומה של פוליסה תקפה.</p>				
מבקש האישור הראשי**	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח / המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם	שם	שם	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים אחר: _____
ת.ז. / ח.פ.	ת.ז. / ח.פ.	ת.ז. / ח.פ.	אספקת מוצרים אחר: _____	
מען	מען	מען	העיסוק המבוטח: _____	
<p>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.</p>				

כיסויים									
1. סוג הביטוח	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח	מקרה*	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטב	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****
רכוש									
אובדן תוצאתי									
צד שלישי					10,000,000	10,000,000		ש	309, 308 314, 313 328, 316 338, 331, 324 345
חבות מעבידים					20,000,000	20,000,000		ש	309, 308 328, 311 345, 335
פוליסה אחרת									

<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):</p> <p style="text-align: right;">096</p>
<p>ביטול / שינוי הפוליסה *</p> <p>שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.</p> <p>תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**</p> <p>תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**</p> <p>חתימת האישור</p> <p>המבוטח:</p>

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים / אישור על הסכמה לעריכת ביטוח** ביטוח עבודות קבלניות / הקמה		
<p>באישור קיום ביטוחים תבוא הפסקה הבאה: אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p> <p>באישור על הסכמה לעריכת ביטוח תבוא הפסקה הבאה: אישור זה מהווה אסמכתא לכך שהמועמד לביטוח קיבל הצעת ביטוח, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי ההצעה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בהצעה יגבר האמור בהצעה למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור. אישור זה אינו מהווה אישור על קיומה של פוליסה תקפה.</p>				
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח / המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
שם	שם	שם _____ או /או קבלנים /או קבלני משנה		<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> אחר: _____
ת.ז. / ח.פ.	ת.ז. / ח.פ.	ת.ז. / ח.פ.		
מען	מען	מען		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם /או בת /או אחות /או קשורה /או שלובה /או חלק מקבוצה.				

כיסויים									
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****	מ ט ב ע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה ***	מספר הפוליסה ***	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות
			לתקופה	למקרה*					
308+309 316, 314 313 328, 318 334, 331, 324 (24 חודשים) 345, 338									כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): גניבה ופריצה רכוש עליו עובדים רכוש סמוך רכוש בהעברה פינוי הריסות
304, 302 309, 307 , 341, 340, 348 , 343, 312, 344 315 318, 345 329, 328, 321 348	נה		5,000,000	5,000,000					צד ג' (ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה)
, 319, 304 318 , 350, 328 345	נה		20,000,000	20,000,000					אחריות מעבידים (ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה)
									פוליסה אחרת

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):
074 – שיפוצים, 062 – עבודות תחזוקה ושיפוץ (חשמל / איטום / אינסטלציה)
ביטול / שינוי הפוליסה*
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**

